

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-406-3-441 Karhula

KHALL 21.03.2022 § 64
13/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-406-3-441 KARHULA (lainhuutotodistus 11.3.2022) Lahnalammen rannalla Kalkkisten kylässä. Tilan pinta-ala on 11500 m². Kiinteistö on muodostunut 20.9.2006. Sen rantaviivan pituus on peruskartalta mitattuna noin 80 metriä. Kiinteistön rantaviivan edustalla on hieman vesijättöä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen (75 k-m²) rakentamiseksi noin 50–60 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä oleva vanha 27 k-m² vapaa-ajan rakennus. Hakijan mukaan uusi loma-asunto palvelee paremmin käyttäjiään, ja vanha lomarakennus on liian pieni ja eristykseltään huono. Hakijan mukaan uudella loma-asunnolla ei ole vaikutusta rantamaisemaan, ja tontille kulkevaa tietä on parannettu yhdessä naapureiden kanssa.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan vuonna 2013 valmistunut 38 k-m² suuruinen talousrakennus (aitta), 27 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus (purettavaksi tarkoitettu), vuonna 2017 valmistunut 105 k-m² talousrakennus, vuonna 2014 valmistunut 8 k-m² talousrakennus sekä vuonna 2016 valmistunut 28 k-m² suuruinen saunarakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala on kiinteistöllä tällä hetkellä 206 k-m². Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi noin 254 k-m².

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä myöskään ranta-asemakaavaa. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia tai viiva- ja kohdemerkintöjä. Maakuntakaavaan on merkitty kiinteistön läheisyyteen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue ma, Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjusaarimaisemat.

Poikkeaminen

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa:

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m².

Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m², ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-406-3-105, 16-406-3-234, 16-406-3-375, 16-406-3-442, 16-406-3-466 ja 16-406-3-469.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270, heikki.manninen(at)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehto on esitetty päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, voimassa olevan maakuntakaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2006, ja sille on muodostunut jo olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka Lahnalammien rannalle. Näin ollen voidaan katsoa, ettei kaavoitukselle aiheudu haittaa poikkeamisluvan mukaisesta toiminnasta, koska luvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti ei voi johtaa uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen. Myös kaavalla kiinteistölle osoitettaisiin rakennuspaikka.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m². Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön tapauksessa tämä rakennusjärjestyksen mukainen yhteenlaskettu rakentamisen enimmäismäärä on 690 k-m². Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä noin 254 k-m². Uudisrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 50–60 metriä) täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Uudisrakennuksen etäisyys naapureiden rajaan on riittävä asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti.

Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy rakennusjärjestyksen määräysten rajoissa eikä rakentamisen enimmäismäärä ylitä, kokonaisrakentamisen määrä pysyy rakennusjärjestyksen mukaisena.

Vapaa-ajan uudisrakennus on tarkoitettu sijoittamaan 50–60 metrin etäisyydelle rantaviivasta, joten hankkeella voidaan katsoa olevan vähäisiä vaikutuksia rantamaisemaan, ja ympäristönsuojelumääräykset täyttävä jätevesien käsittely ei aiheuta riskiä luonnon- tai vesiensuojelulle. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä huomiota.

Hakemuksessa esitetty hanke täydentää käyttötarkoitukseltaan alueen maankäyttöä luontevasti, ja kehittää rakennuspaikkaa tarkoituksenmukaisesti.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaaranna poikkeamisen johdosta.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Kiinteistöä lähinnä sijaitsevat luonnonsuojelualueet, Porttimäen lehmuslehdot (LTA202394) sijaitsevat noin 350 metrin etäisyydellä kiinteistöstä koilliseen. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään muita tunnistettuja erityisiä luontoarvoja, kuten metsälain 10 §:n mukaisia erityisiä elinympäristöjä: lähin sijaitsee noin 280 metrin etäisyydellä kiinteistöstä lounaaseen.

Kiinteistöllä on Lahnalammien rantaviivan ainoa rakennettu rakennuspaikka. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, ja hakijat ovat esittäneet asemapiirroksessa suunnitelman jätevesien käsittelemiseksi. Tämä suunnitelma on tarkastettava rakennuslupavaiheessa.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperinnön kohteita tai muinaisjäänöksiä.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen kokonaismitoituksia. Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä poikkeamispäätös ei johda ranta-alueella uuteen rakentamispaikkaan. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien

tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen on mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

Poikkeamisluvan ehtona on, että rakennuspaikalla sijaitseva 27 k-m² suuruinen vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan. Uutta asuinrakennusta ei saa hyväksyä käyttöönsä, ennen kuin olemassa oleva vanha vapaa-ajan asuinrakennus on purettu. Ehdon taustalla on, että Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen (7 § kohta 3) mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asuinrakennus tai loma-asunto.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 25.3.2022.